

**ANKOMMEN, WOHLFÜHLEN, GENIESSEN |
3-Zimmer-Wohnung mit Loggia zwischen Wien &
Bratislava**



Objektnummer: 7419/267
Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7111 Parndorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,19 m ²
Nutzfläche:	81,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	172,64 €
USt.:	21,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

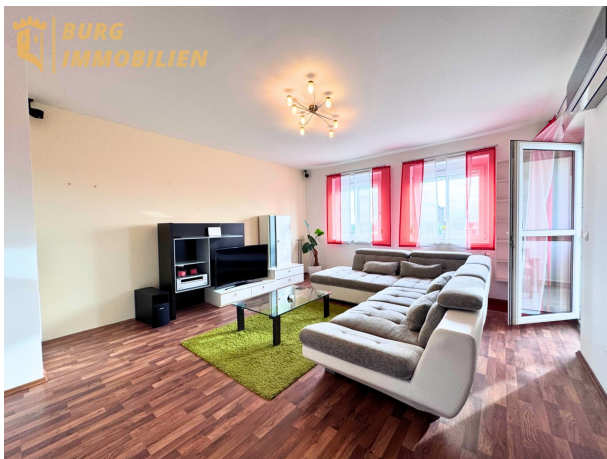


BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188



KI-bearbeitet







Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 2. und zugleich letzten Stock einer **familienfreundlichen Wohnsiedlung**. Zentral begehbar über einen Vorraum mit zwei seitlichen Fluren. Highlight ist das klimatisierte Wohnzimmer mit moderner Küchen-Nische, Essbereich und **direktem Zugang zur Loggia**. Ein überdachter Stellplatz ist um **EUR 10.000** verpflichtend mit zu erwerben, dadurch erhöht sich der **Gesamtkaufpreis der Liegenschaft auf EUR 230.000**.

Kurzüberblick

- **Zimmer:** 3 (Wohnzimmer + 2 Schlafzimmer)
- **Außenfläche:** Loggia (Zugang vom Wohnzimmer)
- **Stockwerk:** 2. / letztes Obergeschoss, **ohne Aufzug**
- **Nebenräume:** Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, **Kellerabteil**
- **Sanitär:** großes Bad mit **Badewanne & Dusche, WC separat**
- **Stellplatz:** **überdacht**, im Kaufpreis inkludiert, **direkt am Eingang**
- **Wohnumfeld:** ruhige, **familienfreundliche Wohnsiedlung**

Raumaufteilung:

- **Zentraler Vorraum** als Empfang; davon zweigen **links und rechts** Flure ab – **alle Räume zentral begehbar**.
- **Wohnzimmer (klimatisiert):** hell, großzügig; **moderne, geräumige Küche in Nische** mit Platz für **Sitzecke/Essbereich**; **Ausgang auf die Loggia**.
- **2 Schlafzimmer:** freundlich, hell.
- **Badezimmer:** sehr groß, **Badewanne, Dusche, Waschbecken**.
- **WC separat**.
- **Abstellraum** mit **WM-Anschluss**.
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung & Technik

- **Fenster:** 2-fach verglaste **Kunststofffenster**
- **Sonnenschutz/Insekten:** manuelle Rollläden & Fliegengitter
- **Böden:** **Laminat** in den Wohnräumen, **Fliesen** in Bad & WC
- **Heizung:** **Gas-Zentralheizung** (Wärmeabgabe über **Radiatoren**)
- **Klimaanlage im Wohnzimmer – Kühlen & Heizen** möglich
- **Kaminanschluss möglich** (*gemäß Eigentümerangabe; technische/behördliche Abklärung vorbehalten*)

Monatliche Kosten:

- **Betriebskosten:** 189,90 € brutto
- **Instandhaltung (Rücklage):** 65,29 € brutto
- **Kapitaldienst:** 153,77 € brutto
- **Verwaltung:** 32,29 € brutto
- **Parkplatz:** 6,50 € brutto
- **Strom:** 28,40 € brutto
- **Wärme:** 92,90 € brutto

In einem gepflegten Haus ohne Lift, **im 2. und letzten Stock** gelegen und mit **Kellerabteil**, überzeugt die Wohnung zusätzlich durch ihre **familienfreundliche, ruhige Siedlungslage** mit **kurzen Wegen im Alltag** sowie **guter Nahversorgung und Anbindung**.

Hinweis: Einige in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap